

# Bebauungsplan

# Oberbergkirchen Nord

## Deckblatt Nr. 1

Gemeinde: Oberbergkirchen  
Landkreis: Mühldorf a. Inn  
Regierungsbezirk: Oberbayern

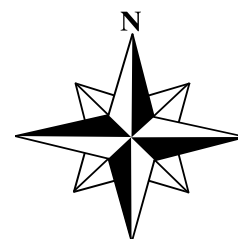


### PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Oberbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 BGBl. I S. 2986), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 20.12.2007 diesen Bebauungsplan als  
**S a t z u n g.**

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen  
Für die Gemeinde Oberbergkirchen

Erstelldatum: 16.06.2009  
Geändert:



M 1 : 1.000

Kartengrundlage: DFK, Copyright Bayerische  
Vermessungsverwaltung, Stand: 08.09.2008,  
Gemarkung Oberbergkirchen

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend neu gefasst. Sie gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1 Einzelhausgrundstück = 600 m<sup>2</sup>

0.2.2 Doppelhausgrundstück = 300 m<sup>2</sup>

## 0.4. EINFRIEDUNGEN

- Art der Ausführung: Straßenseitige Begrenzung  
zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten.
- Höhe des Zaunes: Eine maximale Gesamthöhe von 1,00 m, bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden (ausgenommen im Bereich von Sichtdreiecken, max. Höhe 0,80 m).  
Seitliche und rückwärtige Begrenzung  
zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,5 m zulässig, wenn sich das nicht negativ auf das Straßenbild auswirkt.
- Stützmauern: Stützmauern und befestigte Böschungen aus Natursteinen (Tuffsteine, Granit und Kalkblöcke, Florwallsteine o.ä.) sind innerhalb des Baugrundstückes bis zu einer Höhe von max. 0,6 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von Stützmauern und befestigten Böschungen talseitig zwischen den Baugrundstücken nur im Bereich von Hauszugängen und Garagenzufahrten bis zu einer Höhe von max. 0,6 m Höhe über tiefer liegendes Gelände zulässig. Stützmauern und befestigte Böschungen sind zu beranken und dauerhaft zu begrünen.
- Sockelhöhe: nur straßenseitig max. 10 cm  
Am Rand des Baugebietes, in Richtung zur freien Natur sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.
- 0.4.2. Die Zufahrten zu den Garagen und die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## **0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

- 0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.
- 0.5.3. Die Garage kann innerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden (Geschoßgarage). Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.5.4. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform, Dachneigung und äußere Gestaltung müssen einheitlich ausgebildet werden.
- 0.5.5. Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der (blauen) Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 0.5.6. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume (Baugrenzen) zulässig. Die Gesamtnutzfläche aller Nebengebäude darf pro Parzelle maximal 20 m<sup>2</sup> betragen. Gebäude dürfen eine maximale Firsthöhe von 3,00 m haben.

## **0.6. GEBÄUDE**

- 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Dachform:	Satteldach 26° - 40°
Dachflächen:	Dachflächen sind rechteckig auszubilden
Dachdeckung:	Farbe: in naturroten Farben. Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
Dachgaupen:	Dachgaupen sind bei Dachneigungen ab 32°, mit einer max. Höhe von 0,90 m und einer max. Breite von 1,20 m, zulässig. Negative Dachgaupen (Einschnitte in der Dachfläche) sind nicht zugelassen.
Dachüberstände	Traufe max. 1,0 m, Ortgang max. 1,0 m, bei Balkon- bzw. Terrassenüberdachung bis max. 1.50 m zulässig.
Quer-/Standgiebel, Zwerchhäuser	dürfen in der Breite 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.
Wandhöhe:	bei I+D nicht über 4,10 m, talseitig erhöht sich die Wandhöhe um das Maß des sichtbaren Untergeschosses, bei II+D talseitig nicht über 5,90 m ab gewachsenem Boden.

- 0.6.3. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (L : B) darf das Maß 1,2 : 1 nicht unterschreiten.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.6.4. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzverschalung zulässig.
- 0.6.5. Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 1,1 qm zulässig, bei Steildächern nur Gaupen mit Ausstiegsluken.
- 0.6.6. Lichtschächte und andere als „Amphibienfallen“ geeignete Kellerschächte sind mit einer feinmaschigen Abdeckung zu versehen oder als offene oder mit Natursteinen befestigte Böschung auszubilden.
- 0.6.7. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

## **0.7. BEPFLANZUNG**

- 0.7.1 Je 300 qm Grundstücksgröße ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum heimischer Art zu pflanzen und zu erhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- 0.7.2 Für vorgeschriebene Baumpflanzungen stehen folgende Arten zur Wahl:  
  
z. B. Feldahorn, Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Scheinweigelie, Weißdorn, Vogelbeere, Wolliger Schneeball, Linde.
- 0.7.3. Negativliste für den Kinderspielplatz und seine Umgebung:  
  
nicht zulässig:  
Lonicera xylosreum                      Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare                      Liguster  
Euonymus europaeus                    Pfaffenhütchen  
Taxus baccata                            Eibe  
Thuja                                        Lebensbaum
- 0.7.4. Auf nachfolgende gesetzliche Bestimmungen ist bei der Ausführung zu achten:  
  
Grenzabstand nach Art. 47 und 48 AGBGB  
Grenzabstand bei Gärten oder landwirtschaftlichen Flächen  
Art. 52 AGBGB - Verjährung der nachbarrechtlichen Ansprüche.